MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Appell Inferjuri Numru: 8/2019/1 LM

Gabriella Calleja (K.I. 277670M) fil-kapaċità tagħha ta' Amministratur ta' Condominium 667
(l-appellata)

vs.

Abderrahim Erebsy (K.I. 136399M)
(l-appellant)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-konvenut, hawnhekk "l-appellant", **Abderrahim Erebsy** (K.I. 136399M), mis-sentenza mogħtija fit-18 ta' Settembru, 2019 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata", mit-Tribunal

għal Talbiet Żgħar (minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"), li permezz tagħha t-Tribunal iddeċieda li:

> *"... jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut, jilqa' t-talba tal-attriċi u kwindi jikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lill-istess attriċi s-somma mitluba ta' tmien mija u tmenin Euro (€880), bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kif mitlub kontra l-istess konvenut."*

Fatti

2. L-attriċi, hawnhekk "l-appellata", **Gabriella Calleja** istitwiet proċeduri quddiem it-Tribunal fil-kwalità tagħha ta' amministratriċi tal-Condominium 667, li jirregola l-appartamenti u l-partijiet komuni fl-Entratura B, Binja Ġublew tal-Fidda, Triq George Tayar, San Ġwann, fejn jirrisjedu kemm hi kif ukoll il-konvenut. Il-konvenut, hawnhekk "l-appellant, **Abderrahim Erebsy** intalab iħallas is-somma ta' tmien mija u tmenin Euro (€880), rappreżentanti s-sehem tiegħu *pro rata* mill-kontribuzzjonijiet annwali dovuta għall-ispejjeż u ħlasijiet neċessarji għall-manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u arretrati tal-imsemmija kontribuzzjonijiet, flimkien mal-ispejjeż legali sad-data meta nbdew dawn il-proċeduri u dan inkonnessjoni mal-użu tal-partijiet komuni tal-istess binja.

Mertu

3. L-attriċi istitwiet dawn il-proċeduri fil-kapaċità tagħha ta' amministratriċi tal-Condominium 667, li jkopri l-binja li tinsab fl-Entratura B,

Binja Ġublew tal-Fidda, Triq George Tayar, San Ġwann, wara li kienet ġiet maħtura f'din il-kariga mis-sidien tal-appartamenti fil-binja. Permezz ta' dawn il-proċeduri, il-konvenut intalab iħallas l-ammont ta' tmien mija u tmenin Euro (€880) rappreżentanti s-sehem tiegħu *pro rata* mill-kontribuzzjonijiet annwali għall-ispejjeż u l-ħlasijiet neċessarji għall-manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u arretrati tal-imsemmija kontribuzzjonijiet u spejjeż legali sad-data meta nfetħu dawn il-proċeduri. Fl-Avviż tat-Talba tagħha, l-attriċi tgħid li l-konvenut, minkejja li ġie debitament interpellat sabiex iħallas il-flus dovuta minnu, dan baqa' inadempjenti.

4. Il-konvenut eċċepixxa li l-attriċi m'għandhiex l-interess ġuridiku neċessarju sabiex tipproponi azzjoni ta' din ix-xorta fil-konfront tiegħu, u talabha tressaq prova li hija vestita bir-rappreżentanza ġuridika tal-*condominium* inkwistjoni. Il-konvenut qal ukoll li huwa kellu ftehim mal-konvenuta sabiex jagħmel a spejjeż tiegħu x-xogħol ta' manutenzjoni u tiswijiet meħtieġa fuq il-bejt inkwistjoni, u kellu jkun hemm tpaċija bejn dawn l-ispejjeż u l-kontribuzzjonijiet annwali dovuta minnu. Il-konvenut żied jgħid li l-valur ta' dawn ix-xogħlijiet li għamel a spejjeż tiegħu, huwa ferm ogħla minn dawk reklamati permezz tat-talba attriċi kif dedotta. Il-konvenut eċċepixxa wkoll li l-attriċi għandha tipprova li s-somma mitluba minnha ġiet kalkolata abbażi tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, u għandha wkoll iġġib provi li juru fiex tikkonsisti s-somma pretiża minnha.

5. It-Tribunal ra għadd ta' dokumenti, fosthom minuti tal-laqgħat tal-Assoċjazzjoni li tieħu ħsieb il-*condominium* fil-binja msemmija, kif ukoll sema' għadd ta' persuni jixhdu, fosthom l-attriċi, li spjegat li kienet ġiet eletta għall-ewwel darba bħala amministratriċi tal-*condominium* fl-2011. Hija spjegat kif kull persuna residenti fil-binja inkwistjoni hija mistennija tħallas is-somma ta' għoxrin Euro (€20) fix-xahar bħala sehemha mill-ispejjeż dovuta għal dan il-*condominium,* bl-eċċezzjoni ta' dawk residenti fis-sulari t'isfel li ma jagħmlux użu minn ċertu servizzi installati fil-binja, bħal-lift, li kienu mitluba jħallsu l-ammont ta' għaxar Euro (€10) fix-xahar. L-attriċi spjegat li s-somma mitluba mill-konvenut hija dovuta għas-snin ta' bejn l-2014 u l-2018, u minkejja li huwa minnu li l-konvenut kellu ftehim mal-kumplament tar-residenti tal-binja fis-sens li l-valur tax-xogħol li għamel kellu jiġi paċut mal-ispejjeż tal-*condominium,* hija żiedet tgħid li din it-tpaċija ma kellhiex tapplika għas-snin bejn l-2014 u l-2018. L-attriċi xehdet ukoll li l-konvenut qatt ma ppreżenta xi forma ta' rċevuta jew kont bħala prova li x-xogħlijiet fuq parti mill-bejt saru minnu, u sakemm hija kienet amministratriċi tal-*condominium,* ma kien hemm ebda ftehim li jispeċifika li l-intimat kellu jiġi eżentat milli jħallas l-ispejjeż dovuta u li bħala korrispettiv kellu jagħmel xi xogħol ta' riparazzjoni spejjeż tiegħu.

6. Xhud ieħor, Angelo Vassallo, ikkonferma li kien hemm żmien meta kien sar ftehim mal-konvenut, fis-sens li l-arretrati dovuta minnu kellhom jiġu paċuti ma' xi xogħol li kien meħtieġ li jsir fuq parti mill-bejt, imma żied jgħid li

l-problemi dwar ħlasijiet dovuta mir-residenti fl-appartament numru 9 kienu ilhom għaddejjin is-snin. Fost ix-xhieda li taw id-depożizzjoni tagħhom quddiem it-Tribunal kien hemm John Cutajar, resident fl-appartament numru erbgħa (4) fl-istess binja, li xehed li huwa kien oġġezzjona li jħallas sehmu mill-ispejjeż peress li l-attriċi kienet qiegħda tonqos milli tagħti irċevuti għall-ħlasijiet li kienet tirċievi. Il-konvenut min-naħa tiegħu xehed li huwa kien ilu sbatax-il sena jgħix fl-appartament numru disgħa (9), u fil-fehma tiegħu l-manutenzjoni li kienet issir f'din il-binja kienet waħda irregolari u l-ispejjeż ma kinux qegħdin jinqasmu b'mod ugwali minn kulħadd. Il-konvenut qal li ħafna mill-installazzjonijiet għall-użu komuni li hemm f'din il-binja mhumiex jinżammu kif suppost, fosthom il-*lift* u l-bejt li mhux qiegħed jitħalleb, u minn partijiet mill-bejt hemm l-ilma dieħel direttament ġol-appartament tiegħu.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

7. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-18 ta' Settembru 2019, it-Tribunal filwaqt li ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut, laqa' t-talba attriċi u kkundanna lill-konvenut għall-ħlas lill-attriċi tas-somma ta' tmien mija u tmenin Euro (€880) bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kif mitlub kontra l-istess konvenut, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Illi l-kawża odjerna tirrigwardja talba għall-ħlas ta' arretrati ta' kontribuzzjonijiet annwali allegatament dovuti mill-konvenut lill-Condominium attur.*

*Illi fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni konċernanti r-rappreżentanza tal-Condominium attur it-Tribunal jagħmel referenza għal dak li ġie kjarament deċiż waqt il-laqgħa datata 14 ta' Settembru, 2011 u ċioe li "Ms Gabriella Calleja was appointed as administrator of the said complex for a period of two years commencing as from the 14th September 2011" (fol. 9 tal-proċess). Skont ma xehdet l-attriċi Gabriella Calleja "l-appuntament tiegħi qatt ma ġie kontestat u jiena bqajt f'din il-kariga anke wara dan it-terminu." (xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-4 ta' Marzu, 2019 a fol. 14 tal-proċess). L-art. 15(2) tal-**Att dwar il-Condominia** jipprovdi espressament li "Kemm-il darba ma jiġix provdut xort'oħra fil-ħatra tiegħu, l-amministratur għandu jibqa' fil-kariga għal żmien sentejn, b'dan illi huwa għandu jibqa' jżomm il-kariga sakemm jinħatar amministratur ieħor skont is-subartikolu (1)." Ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi l-verżjoni ta' Calleja fis-sens li l-amministratriċi ġiet b'xi mod sostitwita. Kwindi huwa ċar li, skont il-liġi, is-Sinjura Calleja għandha tibqa' tiġi kkunsidrata ai termini tal-liġi l-amministratriċi tal-istess Condominium. Perdipiù, kif jirriżulta ċar mill-minuta tal-laqgħa esebita a fol. 22 tal-proċess hija ġiet ukoll awtorizzata sabiex taġixxi fil-konfront ta' "kull min ma jkunx ħallas il-kontribuzzjonijiet dovuti sal-aħħar ta' Awwissu 2015." Għaldaqstant jirriżulta ċar li l-attriċi nomine tinstab vestita bir-rappreżentanza ġuridika tal-Condominium 667 ai fini ta' din il-kawża u kwindi t-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut.*

*Illi fir-rigward tal-bqija tal-eċċezzjonijiet it-Tribunal ma jistax ma jinnutax minnufih konfużjoni fl-argumentazzjoni tal-konvenut. Jekk fuq naħa waħda l-konvenut jikkontendi li hemm ftehim bejnu u l-Condominium għat-tpaċija bejn l-ammont mitlub u l-ispejjeż inkorsi minnu għar-riparazzjoni u manutenzjoni tal-bejt – argument dan, li, sakemm jinvolvi allegazzjoni ta' tpaċija bejn l-ammonti, minn dejjem ġie kkunsidrat li jammonta għar-rikonjizzjoni tad-dejn mitlub (ara f'dan is-sens '**Maria Concetta Francalanza et vs Joseph Huber et'**, Prim Awla, Qorti Ċivili, 30 ta' Mejju, 1919 fejn ġie deċiż li: "colui che eccepisce la compensazione non potrebbe farlo senza riconoscere il credito compensabile o compensato" ċitata b'approvazzjoni, fost oħrajn, mill-Onor. Qorti tal-Appell (Inferjuri) deċiża fl-ismijiet **Raymond Calleja et vs Carmel Barbara et,** deċiża fis-26 ta' Marzu 2010) – min-naħa l-oħra, l-istess konvenut, permezz tat-tielet, ir-raba', u l-ħames eċċezzjonijiet tiegħu, jinsab jikkontesta tali ammont mitlub minnu bħala wieħed dovut minnu.*

Illi oltre tali konfużjoni fl-eċċezzjonijiet imressqin mill-konvenut, hemm ukoll aspetti oħrajn li ċertament jeskludu ebda forma ta' ftehim bejn il-partijiet multo magis fis-

sens eċċepit mill-konvenut permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu. Permezz ta' tali eċċezzjoni, il-konvenut jallega ftehim milħuq bejn il-kontendenti fejn "l-esponenti kellu jagħmel ix-xogħlijiet ta' riparazzjonijiet u ta' manutenzjoni kollha meħtieġa fuq il-bejt tal-Condominium in kwistjoni, a spejjeż tiegħu – liema xogħlijiet huma ta' valur ferm ogħla mit-talba tal-attriċi kif dedotta – b'dan li tali spejjeż hekk sborsati mill-esponenti kellhom jiġu paċuti ma' ammont ekwivalenti talvolta dovut mill-istess esponenti għall-kontribuzzjonjiet annwali u spejjeż u ħlasijiet oħrajn magħmula għall-manutenzjoni tal-istess Condominium." Madanakollu bħala prova ta' tali ftehim, il-konvenut ressaq biss ittri legali datata rispettivament 15 ta' Ottubru, 2012 (Dok. AE9 a fol. 36 tal-proċess) u 23 t'Ottubru, 2013 (Dok. AE11 a fol. 42 tal-proċess) li permezz tagħha l-avukat tiegħu kien informa lill-istess Condominium li l-konvenut kien qed iħallas is-somma hemmhekk indikata taħt protesta u "bil-kundizzjoni li jsiru x-xogħlijiet kollha l-aktar neċessarji fil-partijiet komuni tal-fond in kwistjoni, partikolarment dawk li għandhom x'jaqsmu mal-bejt". Lanqas ma jidher li kien hemm xi tweġiba vinkolanti da parti tal-konvenut li permezz tagħha ġie kjarifikat u aċċettat dak propost permezz tal-ittra mibgħuta mill-avukat tal-Assoċjazzjoni fis-7 ta' Novembru, 2012 (fol. 40 tal-proċess). Huwa kwindi ċar li minn ebda parti ta' dawn l-ittri ma jista' jiġi deżunt xi ftehim fis-sens eċċepit u ċioe li l-konvenut kellu jagħmel huwa x-xogħlijiet ta' riparazzjoni u ta' manutenzjoni kollha meħtieġa fuq il-bejt bi tpaċija ma' ammonti dovuti minnu. Anzi bil-kontra ta' dan, din l-ittra kienet tipprovdi testwalment li x-xogħlijiet kellhom isiru mill-Assoċjazzjoni li kienet ukoll qed tinżamm responsabbli għad-danni kollha tal-mittenti. Aktar minn hekk, irriżulta wkoll mill-provi prodotti li t-talba odjerna tirrigwardja s-snin li jmorru mill-2014 sal-2018 inklużi (ara f'dan is-sens xhieda ta' Gabriella Calleja waqt is-seduta tal-4 ta' Marzu, 2019) u kwindi snin li ġew wara din il-korrispondenza.

Illi issa huwa minnu li, sussegwentement, skont il-minuti tal-laqgħa datata 23 ta' Ġunju, 2014 (dok. GC2 a fol. 11 tal-proċess) kien ġie verbalizzat li, "Ix-xogħol fuq il-bejt tan-naħa tal-lemin ġie stmat li jiswa €550. Ġie propost li Flat 9 jingħataw id-differenza fi flus bejn dan l-ammont ***<u>u l-ammont li għandhom pendenti mal-komun sal-aħħar tas-sena 2014.</u>*** *Ikun imbagħad fir-responsabbilità ta' Flat 9 li jikkuntattjaw lill-ħaddiema u jieħdu ħsieb il-ħlas għax-xogħol li jsir fuq din in-naħa tal-bejt," (enfasi miżjuda) u jidher ukoll li din il-proposta ġiet milqugħa mill-maġġoranza tal-condomini preżenti. Madanakollu anke fir-rigward tas-sena 2014 ma jistax jingħad li ntlaħaq ftehim legali u vinkolanti bejn il-partijiet u dana kemm għaliex il-konvenut ma jidhirx li kien preżenti u/jew esprima ruħu fir-rigward ta' din*

il-proposta u lanqas ma jidher li tali proposta ġiet aċċettata da parti tiegħu tant illi anke permezz ta' dawn il-proċeduri huwa rrefera għal stimi maħruġin lilu u li jikkwantifikaw l-ispejjeż relattivi għall-bejt tiegħu għal somma ferm ikbar minn dik indikata f'tali proposta kif verbalizzata. Ċertament li ma tressqet ebda prova li l-konvenut kien jew huwa dispost jaċċetta tnaqqis biss fis-somma proposta mill-assoċjazzjoni imma, bil-kontra ta' dan irriżulta, kemm tramite x-xhieda ta' Calleja u kif ukoll tramite x-xhieda tal-konvenut u l-istimi esebiti minnu, li huwa qed jinsisti li jiġi riżarċit għall-ispiża kollha sofferta minnu.

*Illi f'dan ir-rigward jinsab diversi drabi deċiż illi ftehim bejn il-partijiet jintlaħaq permezz ta' offerta u aċċettazzjoni tal-istess li twassal għall-*consensus ad idem*:*

> *"Ftehim li jrid ikollu l-konkors tal-elementi kollha soliti meħtieġa għal kull kuntratt, u ċioe l-offerta inekwivokabbli, l-aċċettazzjoni daqstant ieħor inekwivokabbli, il-*consensus ad idem *bejn l-oġġett tal-kuntratt u l-kapaċità tal-kontraenti (...) Ugwalment kien ingħad fid-deċiżjoni fl-ismijiet* ***'Lina Zerafa nomine vs Avv. Joseph Fenech nomine'****, Appell Kummerċjali, 30 ta' Mejju 1980 illi "bħal ma hu l-każ ta' kull kuntratt ieħor, (...) m'hemmx il-kuntratt validu sakemm il-proposta tal-parti l-waħda ma tiġix aċċettata, bla ebda kundizzjoni, mill-parti l-oħra, sakemm ma jkunx hemm il-*consensus ad idem *tal-partijiet." (****Alexandra Sciberras noe vs MiddleSea Valletta Life Assurance Company Limited*** *deċiża fit-18 ta' Frar, 2004 mill-Onor. Prim Awla tal-Qorti Ċivili.)*

*Illi fil-każ in eżami huwa ċar li m'hemm ebda ftehim tenut kont li l-*idem tacitum consensus *meħtieġ bejn il-partijiet ma ntlaħaq qatt, dana la għal parti tal-kontribuzzjonijiet mertu ta' din il-kawża, wisq anqas, skont dak eċċepit mill-konvenut, fis-sens illi l-ispejjeż kollha tiegħu jiġu paċuti mal-kontribuzzjonijiet dovuti minnu għas-snin mertu ta' din il-kawża.*

Illi oltre s-surriferit, ai fini ta' tpaċija huwa magħruf li sabiex din tirnexxi l-kreditu jrid ikun wieħed ċert, likwidu u esiġibbli. Il-kompensazzjoni ġudizzjali lanqas tista' sseħħ tant għaliex il-kreditu pretiż mill-konvenut mhuwiex ċert u lanqas esiġibbli, tant għaliex ukoll ma kien qatt ammess fit-totalità tiegħu mill-atturi. Dan oltre l-fatt li ma saret ebda kontro-talba da parti tal-konvenut fir-rigward ta' dak pretiż minnu (ara f'dan is-sens ***Raymond Calleja vs Carmel Barbara*** *deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-26 ta' Marzu, 2010).*

Illi għaldaqstant huwa ċar li lanqas it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenut m'għandha mis-sewwa.

Illi fir-rigward tal-bqija tal-eċċezzjonijiet it-Tribunal isib li l-attriċi rnexxielha tissodisfa l-oneru tal-prova mqiegħed fuqha anke tramite r-rendikont esebit minnha stess Dok. GC1 (fol. 57 oltre Dok. AE12 a fol. 45) minn fejn jirriżulta ċar l-ammont pretiż mill-Assoċjazzjoni permezz ta' dawn il-proċeduri. Fir-rigward ta' tali spejjeż xehdet ukoll Calleja li kkonfermat is-sitwazzjoni finanzjarja pjuttost prekarja tal-Condominium tant illi, kif jirriżulta wkoll mill-minuta tal-laqgħat esebita a fol. 22 tal-proċess kien hemm saħansitra r-riskju li l-partijiet komuni jispiċċaw mingħajr dawl (a fol. 22 tal-proċess).

*Ai fini ta' kompletezza t-Tribunal jifhem li bħal ma jiġri f'bosta Condominia jista' jkun hemm condomini li ma jkunux kuntenti bil-mod illi bih ikunu qegħdin jinġabru u/jew jintefqu flus mill-Assoċjazzjoni. Madanakollu ċertament li, skont il-liġi, il-mezz illi għandhom tali condomini sabiex jikkontestaw dak li jkun qed jiġri, fil-fehma tagħhom inġustament, mhuwiex illi jieħdu l-liġi f'idejhom u jieqfu milli jikkontribwixxu għall-ispejjeż komuni imma li jsemmgħu leħinhom fil-laqgħat, jagħmlu dak kollu fil-poter tagħhom sabiex iressqu l-mozzjonijiet neċessarji u, jekk tassew jemmnu li jeżistu l-estremi legali għal kwalunkwe tip ta' rimedju ulterjuri, iressqu l-pretensjoni tagħhom quddiem il-forum kompetenti għal deċiżjoni. Minn dan kollu huwa ċar li l-konvenut għażel li ma jagħmel xejn ħlief li jieqaf milli jikkontribwixxi għall-ispejjeż komuni. Jekk kif jinsab regolarment deċiż – ara f'dan is-sens id-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Grace Scicluna noe vs. Antonia Attard Gialanze noe,** deċiża fl-24 ta' Ġunju 2015, fost oħrajn – il-kompetenza tat-Tribunal hija limitata għall-krediti bħal dawk in eżami, ċertament li mhuwiex il-kompitu tat-Tribunal illi jiddetermina kwistjonijiet oħrajn bejn condomini u/jew bejn condomini u l-assoċjazzjoni li jiffurmaw parti minnha u/jew l-amministraturi konċernanti l-amministrazzjoni tal-istess Condominium."*

<u>L-Appell</u>

8. Il-konvenut ippreżenta l-appell tiegħu mid-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal fit-8 ta' Ottubru, 2019, fejn talab lil din il-Qorti sabiex:

"... jogħġobha tilqa' dan l-appell u konsegwentement tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata tat-18 ta' Settembru 2019 fl-ismijiet hawn fuq premessi, u tgħaddi sabiex, prevja li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-esponent, jew liema minnhom, tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellata."

9. L-appellant jgħid li huwa jħoss ruħu aggravat mid-deċiżjoni tat-Tribunal minħabba li fil-fehma tiegħu dan mar kontra d-dettami tal-ekwità skont il-liġi, liema deċiżjoni ppreġudikat serjament il-jeddijiet tal-konvenut appellant, u dan skont dak li jipprovdi l-artikolu 8(2)(d) tal-Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-konvenut jgħid li t-Tribunal irid jiddeċiedi l-kawżi li jkollu quddiemu abbażi tal-ekwità. Il-konvenut jgħid li għall-kuntrarju f'dan il-każ it-Tribunal ittratta l-kwistjoni mertu ta' din il-vertenza b'mod restrittiv, kemm fir-rigward tal-liġi applikabbli kif ukoll fir-rigward tal-ġurisprudenza. Fir-rigward ta' dak li ġie kkonstatat mit-Tribunal, li kien hemm konfużjoni fl-argumentazzjoni tal-konvenut, partikolarment meta dan sostna li kien hemm element ta' tpaċija bejn il-partijiet, iżda mbagħad fit-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tiegħu, qal li l-appellata kellha iġġib prova tal-ammont minnha reklamat, l-appellant iwieġeb li huwa fl-ebda waqt ma qal li l-ebda ammont mhu dovut minnu. L-appellant isostni li mill-assjem tal-provi kellu jirriżulta li l-appellata, bħala amministratriċi tal-*condominium,* kellha tkun taf aktar minn kulħadd x'tip ta' spejjeż intefqu fil-*condominium* u kif dawn inqasmu bejn il-*condomini* kollha fil-binja. L-appellant sostna li mill-provi kellu jirriżulta li xi żmien ilu verament kienet saret diskussjoni bejn il-partijiet dwar il-ħsieb li jkun hemm tpaċija bejn il-kontribuzzjonijiet dovuta minnu għax-xogħlijiet ta' manutenzjoni u lis-spejjeż għat-tiswijiet meħtieġa fil-binja. In vista ta' dan, sostna l-appellant, l-argument

tiegħu qatt ma kien li huwa m'għandu jħallas xejn lill-appellata, imma li l-appellata kellha tipprova kemm huwa l-ammont li għandu jħallasha l-appellant skont il-liġi.

Il-konvenut appellant żied jgħid li huwa ħassu aggravat bid-deċiżjoni tat-Tribunal li ddeċieda li l-provi li ressqu l-kontendenti jeskludu xi forma ta' ftehim bejn il-partijiet, jew li abbażi ta' dawn il-provi ma jistax jintqal li kien hemm ftehim legali u vinkolanti bejn il-partijiet. Għal darb'oħra l-appellant sostna li biex wasal għal din il-konklużjoni, it-Tribunal injora l-prinċipju bażilari tal-ekwità, li kellu jkun il-prinċipju ewlieni li kellu jiggwida d-deċiżjoni tat-Tribunal f'din il-vertenza. L-appellant qal li l-obbligu li ssir manutenzjoni fuq il-bejt, li jiġi s-saqaf tal-appartament tiegħu, huwa tal-*condominium,* u dan jirriżulta kemm mix-xhieda tal-appellata, kif ukoll mill-kopja tal-kuntratt tal-akkwist ippreżentat bħala prova mill-appellant. L-appellant qal li l-bejt, li jiġi s-saqaf tal-appartament tiegħu, ilu ma jiġi mantnut għal diversi snin. Qal ukoll li għalkemm l-appellata xehdet li ma kinitx għamlet il-manutenzjoni għax ma kellhiex fondi, xehdet ukoll li kellha bilanċ ta' fondi tal-*condominium* f'idejha u għalhekk għandu jirriżulta li l-attriċi kellha biżżejjed fondi biżżejjed biex tagħmel il-manutenzjoni meħtieġa li kieku riedet. L-appellant qal ukoll li minkejja l-wegħda bil-miktub li saritlu li l-parti tal-bejt li tiġi fuq is-saqaf tiegħu kellha titħalleb, din fil-verità baqgħet qatt ma tħallbet, kuntrarjament għall-kumplament tal-bejt. L-appellant qal li issa tant ilha ma ssir manutenzjoni kif suppost fuq din il-parti tal-bejt, li l-ispiża meħtieġa biex isiru x-xogħlijiet neċessarji fuq il-bejt, issa mistennija li tlaħħaq it-tlett elef u sitt mitt Euro

(€3,600), minflok l-istima ta' ħames mija u ħamsin Euro (€550) li kienet ingħatatlu xi snin ilu meta l-ħsara kienet għadha mhix daqstant kbira. Huwa għalhekk, sostna l-appellant, li t-Tribunal ma seta' qatt jikkonkludi, abbażi tal-ekwità, li ma kien hemm ebda ftehim dwar tpaċija kif eċċepit fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, għaliex tali tpaċija kienet ġiet offruta mill-*condominium* stess. Żied jgħid li mill-provi esebiti, it-Tribunal kellu jikkonkludi li l-appellant kien ilu diversi snin iħallas il-kontribuzzjonijiet mitluba mill-attriċi bil-kundizzjoni li jsiru r-riparazzjonijiet neċessarji fuq il-bejt. Intqal ukoll li minkejja li l-appellata dejjem aċċettat il-ħlasijiet li sarulha, u minkejja li ripetutament kienet twiegħed lill-konvenut li kienet ser tagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa, hija naqset milli tagħmel dan.

Il-konvenut appellant qal ukoll li t-Tribunal ma kellux jikkonkludi li hu b'xi mod ipprova jieħu l-liġi f'idejh, jew li huwa m'għamel xejn minn dak li kellu jagħmel. Spjega li huwa kien bagħat ittra legali lill-appellata li fiha lmenta mill-fatt illi l-parti tal-bejt li tiġi s-saqaf tal-proprjetà tiegħu ma kinitx qiegħda titħalleb kif suppost, kif ukoll li għal diversi snin hu ħallas il-kontribuzzjonijiet dovuti minnu bi protesta, u bil-kundizzjoni li jsiru x-xogħlijiet neċessarji fuq il-bejt. L-appellant qal ukoll li hu min-naħa tiegħu kien interpella lill-appellata diversi drabi, u saħansitra żammha responsabbli għad-danni konsistenti fil-ħsarat li huwa kien qiegħed iġarrab fil-proprjetà tiegħu, u fil-proċeduri quddiem it-Tribunal kien saħansitra ppreżenta kopja ta' rapport tekniku bil-ħsarat li kienu qegħdin jiġu kkaġunati lill-proprjetà tiegħu.

Ir-Risposta tal-Appell

10. L-appellata fir-risposta tagħha eċċepiet li l-appell tal-konvenut huwa null u għandu jiġi miċħud stante li ġie ppreżentat *fuori termine.* It-terminu impost mil-liġi għall-preżentata ta' appelli minn deċiżjonijiet mogħtija mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar huwa ta' tmintax (18)-il ġurnata, iżda jirriżulta li f'dan il-każ l-appellant intavola l-appell tiegħu fi żmien għoxrin (20) ġurnata mid-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal. L-appellata saħqet li t-termini imposti bil-liġi għall-preżentata ta' atti u appelli mid-deċiżjonijiet tal-Qrati u t-Tribunali huma ta' ordni pubbliku u għalhekk ma jistgħux jiġu injorati, rinunzjati jew mibdula, lanqas jekk ikun hemm ftehim espress bejn il-partijiet għal dan.

11. L-appellata żiedet tgħid ukoll li kwalsiasi ftehim għal tpaċija li sar mal-konvenut, kien sar fir-rigward tas-snin preċedenti għall-2014, filwaqt li t-talba mressqa minnha permezz ta' dawn il-proċeduri hija għall-kontribuzzjonijiet dovuta mill-konvenut għas-snin bejn l-2014 u l-2018. L-appellata spjegat kif il-ħlas li qiegħed jintalab kien ġie maqbul f'laqgħa li saret għall-*condomini,* u f'każ li xi wieħed mill-*condomini* jqis li l-ammont mitlub mingħandu jiġi rivedut, dan għandu dritt iressaq mozzjoni fejn jitlob li jiġi indirizzat dan l-ilment, jew inkella għandu r-rimedju li jieħu l-ilment tiegħu quddiem iċ-Ċentru Malti tal-Arbitraġġ, u dan għall-kuntrarju ta' dak li għamel il-konvenut.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

12. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex fl-ewwel lok tindirizza l-aggravju sollevat mill-appellata dwar in-nullità tal-appell in vista tal-fatt li dan ġie intavolat *fuori termine,* speċifikament fl-għoxrin ġurnata mid-data meta ngħatat id-deċiżjoni mit-Tribunal. Il-Qorti tirrileva li filwaqt li l-artikolu 8(1) tal-Kapitolu 380 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi:

> "Appell isir minn deċiżjoni ta' Tribunal lill-Qorti tal-Appell magħmula minn imħallef wieħed biss skont is-subartikolu (9) tal-artikolu 41 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Dan l-appell għandu jsir b'rikors li għandu jiġi ppreżentat fi żmien għoxrin ġurnata",

l-artikolu 14 tal-Leġiżlazzjoni Sussidjarja 380.01 jgħid hekk:

> "Appell minn deċiżjoni tat-Tribunal għandu jiġi ppreżentat fir-Reġistru tal-Qorti b'rikors li jsir lill-Qorti tal-Appell fi żmien tmintax-il jum mid-data meta l-Ġudikatur ikun ta d-deċiżjoni tiegħu."

Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta, fl-ismijiet **Victor Muscat *vs.* Jelad Almani**[1], fejn il-Qorti kkonkludiet li in vista tal-fatt li jirriżulta dan il-kunflitt bejn il-liġi prinċipali u dik sussidjarja, hija l-liġi prinċipali li għandha tipprevali. Din il-Qorti hija tal-istess fehma, partikolarment meta t-terminu stabbilit fil-liġi prinċipali huwa l-istess terminu ta' żmien stipulat fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, li jimponi terminu ta' għoxrin (20) ġurnata għall-intavolar ta' appelli minn

[1] 22.11.2016.

deċiżjonijiet tal-Qrati Ċivili tagħna. In vista ta' dan, il-Qorti qiegħda tqis li l-appell intavolat mill-konvenut mhux irritwali u sejra tgħaddi biex tagħmel konsiderazzjoni tal-aggravji mressqa mill-konvenut.

L-ewwel aggravju: *id-deċiżjoni tat-Tribunal kellha tingħata abbażi tal-prinċipju tal-ekwità*

L-ewwel aggravju tal-appellant huwa li minflok adotta l-prinċipji tal-ekwità, it-Tribunal kien restrittiv kemm fir-rigward tal-liġi applikabbli, kif ukoll fir-rigward tal-ġurisprudenza. L-appellant jgħid li t-Tribunal ma kienx qiegħed japplika l-prinċipji tal-ekwità li suppost wieħed japplika meta ddeċieda li kien hemm konfużjoni fl-argumentazzjoni tal-konvenut, peress li huwa qatt ma qal li l-ebda ammont mhu dovut minnu, iżda qal biss li fil-prinċipju kien hemm diskussjonijiet rigward li għandu jkun hemm tpaċija bejn ix-xogħol ta' tiswija u manutenzjoni fuq is-saqaf tal-bejt tal-esponent u l-kontribuzzjonijiet dovuta mill-appellant għall-*condominium.* L-appellant qal li ladarba huwa baqa' ma ngħatax ammonti preċiżi mill-appellata, huwa ma setax jagħmel tpaċija. Qal li t-Tribunal kellu prova li bejn il-partijiet kien hemm ftehim li x-xogħol tal-manutenzjoni tal-bejt kellu jsir bi spejjeż tal-*condominium,* u dan huwa possibbli li jsir anki minħabba li l-appellata għandha bilanċ fil-kontijiet tal-*condominium.* Qal li minkejja dan, ilhom ma jsiru xogħlijiet ta' manutenzjoni fuq il-bejt għal għadd ta' snin, bi preġudizzju għalih.

Il-Qorti kkonsidrat dak li ġie deċiż mit-Tribunal fid-dawl tal-aggravji mressqa mill-konvenut, u tirrileva li l-kawża kif proposta mill-attriċi quddiem it-Tribunal kienet għall-ħlas tas-somma ta' tmien mija u tmenin Euro (€880) arretrati dovuti mill-konvenut bħala kontribuzzjonijiet tal-*condominium* li jinġabru mingħand kull resident fil-blokka inkwistjoni. Jidher ċar mill-provi prodotti quddiem it-Tribunal li l-konvenut ilu numru ta' snin ma jħallas kontribuzzjonijiet tal-*condominium,* u għalhekk kienet korretta d-deċiżjoni tat-Tribunal li ddeċieda li t-talbiet tal-attriċi f'dan ir-rigward għandhom jintlaqgħu. Permezz tal-aggravju mressaq minnu, il-konvenut jippretendi li bl-applikazzjoni tal-prinċipju tal-ekwità, it-Tribunal kellu jikkonsidra l-pretensjonijiet tiegħu li parti mill-ammont dovut minnu bħala kontribuzzjonijiet tal-*condominium* tal-binja, għandu jiġi paċut ma' spejjeż ta' tiswijiet jew manutenzjoni li huwa jgħid li għamel jew li għad irid jagħmel fuq il-parti tal-bejt li jiġi fuq is-saqaf tal-appartament tiegħu.

Il-Qorti tqis li t-talba tal-attriċi hija speċifikament għall-kontribuzzjonijiet dovuta mill-konvenut għas-snin 2014-2018, filwaqt li t-taħdidiet tal-konvenut mal-amministraturi tal-*condominium* jidher li saru fis-sena 2012 u s-snin ta' qabel. Mill-provi ma jirriżultax li l-appellant wettaq ix-xogħlijiet li kien wiegħed li ser jagħmel, u dan meta l-benefiċjarju ewlieni ta' dawn ix-xogħlijiet kien ser ikun hu, peress li l-bejt li jrid jitranġa huwa dak li jinsab fuq is-saqaf tal-appartament tiegħu, u għalhekk il-Qorti għandha diffikultà sabiex tistabbilixxi x'eżerċizzju ta' ekwità kellu jitħaddem mit-Tribunal, meta kien il-konvenut

stess li naqas li jippreżenta l-provi neċessarji sabiex jipprova li x-xogħol ta' tiswija jew manutenzjoni effettivamet għamlu. Għall-kuntrarju jirriżulta li dan ix-xogħol baqa' ma sarx, tant hu hekk li l-ispiża meħtieġa għat-tiswija jew manutenzjoni fuq is-saqaf issa telgħet minn €550 għal €3,600, u minkejja li jirriżulta li l-appellant ilu ma jikkontribwixxi għal sehmu mill-ispejjeż tal-*condominium* għal numru ta' snin, issa qiegħed jippretendi li tkun l-appellata nomine li mill-bilanċ li għandha fil-kontijiet tal-*condominium,* tagħmel tajjeb għat-tiswijiet meħtieġa.

It-tieni aggravju: *il-konvenut ħassu aggravat ukoll bil-parti tad-deċiżjoni tat-Tribunal li stabbiliet li huwa ħa l-liġi b'idejh meta waqaf milli jikkontribwixxi għall-ispejjeż komuni*

L-appellant qal li t-Tribunal ma kienx korrett meta għamel din l-evalwazzjoni tas-sitwazzjoni, u dan għaliex mhux minnu li huwa ħa l-liġi b'idejh, iżda kulma għamel kien li pprova jkun proattiv fis-sens li bagħat xi ittri legali, ipprotesta minħabba li l-parti tal-bejt tiegħu ma kinitx qiegħda titħalleb kif suppost, kif ukoll interpella diversi drabi lill-attriċi għall-ħlas tad-danni u żammha responsabbli għad-danni sofferti minnu.

Il-Qorti tqis li t-Tribunal għamel analiżi korretta tas-sitwazzjoni, partikolarment meta kkonkluda li l-appellant ħa l-liġi b'idejh, fis-sens li arroga għalih innifsu l-jedd li ma jħallasx għall-ispiża tal-*condominium* minħabba f'xi nuqqasijiet li

huwa deherlu li hemm fl-amministrazzjoni tal-binja inkwistjoni. Il-Qorti tirrileva li mhuwiex dan il-mod kif għandhom jaġixxu l-*condominii.* Kull persuna li jifforma parti minn grupp ta' residenti fi blokka, għandu jassigura li fejn ma jaqbilx mal-mod kif ikunu qegħdin jitmexxew l-affarijiet mill-amministraturi tal-blokka, għandu jagħraf jikkomunika l-ilment tiegħu lill-persuni kkonċernati. L-appellant seta' ukoll ressaq l-ilmenti tiegħu quddiem iċ-Ċentru Malti għall-Arbitraġġ. Imma ċertament persuna m'għandux unilateralment jiddeċidi li jieqaf iħallas dak dovut minnu, kif jirriżulta li ġara fil-każ in eżami.

Il-Qorti għandha ukoll diffikultà tifhem fejn kien hemm l-lok għal tpaċija li donnu qiegħed jippretendi li kien hemm l-appellant, meta mill-provi jirriżulta li hu la għamel ix-xogħlijiet li kien wiegħed li ser jagħmel, u lanqas ma kkontribwixxa għall-ispejjeż tal-komun. Il-Qorti lanqas ma tista' tifhem kif issa l-appellant bħal donnu qiegħed jippretendi li jibbenefika mill-bilanċ tal-flus li hemm fil-kontijiet tal-*condominium* billi jsiru t-tiswijiet fuq il-parti tal-bejt li tiġi eżattament fuq is-saqaf tiegħu, meta jirriżulta li huwa la qatt għamel it-tiswijiet meħtieġa, u lanqas ma kkontribwixxa finanzjarjament fl-aħħar snin sabiex it-tiswijiet meħtieġa jkunu jistgħu jsiru.

It-tielet aggravju: ksur tal-prinċipji tal-ġustizzja naturali u l-ekwità

L-appellant għamel riferiment għat-tielet eċċezzjoni tiegħu, u qal li l-appellata kellha turi li s-somma mitluba mingħandu, ġiet ikkalkolata skont id-

dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan għaliex lilu jirriżultalu li din qiegħda titlob ammonti differenti mingħand persuni differenti li lkoll jgħixu fil-blokka. Il-Qorti tqis li teżisti din id-diskrepanza għaliex fil-każ ta' żewġ familji residenti fis-sular t'isfel nett tal-blokka, kien hemm qbil f'laqgħa li saret għall-*condominii,* li ladarba dawn ma jagħmlux użu mil-*lift*, ir-rata tal-kontribuzzjoni tagħhom għandha tkun inqas minn dik ta' residenti oħra fil-blokka. Mill-provi jirriżulta li l-appellant ma kienx ipparteċipa fil-laqgħat li saru fejn intlaħaq dan il-ftehim. Iżda issa qiegħed jippretendi li mingħajr ma qatt ipparteċipa fil-laqgħat li nżammu fl-interess tar-residenti kollha tal-binja, jużа l-fatt li huwa m'għandux l-informazzjoni li s-soltu tingħata f'dawn il-laqgħat, sabiex jiġġustifika n-nuqqas ta' ħlas tal-kontribuzzjoni min-naħa tiegħu. Il-Qorti tqis li dawn l-aggravji tal-appellant ilkoll għandhom mill-fieragħ u jidher bl-aktar mod ċar li l-appellant qiegħed jakkampa mal-aktar argumenti pwerili sabiex jipprova jiddefendi d-deċiżjoni tiegħu li ma jikkontribwixxix finanzjarjament għall-ispejjeż tal-*condominium.* Mill-provi jirriżulta li l-appellant joqgħod fis-sular ta' fuq nett tal-blokka u għalhekk għall-kumdità tiegħu kontinwament jagħmel użu mil-*lift.* Mill-provi jirriżulta wkoll li kien hemm żmien meta waqt il-laqgħat tal-*condominium* tal-blokka inkwistjoni, kienet ġiet diskussa l-possibbiltà li fil-*lift* tiġi installata ċavetta sabiex din ma tkunx tista' tintuża minn persuni li ma kinux qegħdin jikkontribwixxu għall-ispejjeż tal-*condominium.* Wara li analizzat iċ-ċirkostanzi kollha li wasslu għal dawn il-proċeduri, din il-Qorti hija tal-fehma li l-appell imressaq mill-appellant għandu jiġi miċħud għar-raġunijiet spjegati.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi tiċħad l-appell tal-appellant, u tikkonferma s-sentenza tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar mogħtija fit-18 ta' Settembru, 2019.

Spejjeż ta' din l-istanza a karigu tal-appellant u spejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi mit-Tribunal.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur